

- MODIFICARE PARȚIALĂ PUZ APROBAT PRIN HCL NR.360/29.07.2008-

Amplasament: **Timisoara, strada Armoniei, nr. 25**

Beneficiar: **S.C.SEDAKO GROUP S.R.L.**

Faza: **PUZ**

Data: **NOIEMBRIE 2018**

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării	Modificare parțială Puz aprobat prin HCL nr. 360/ 29.07.2008
Amplasament	C.F. nr. 445648, C.F. nr. 445649, C.F. nr. 407988, C.F. nr. 445650 Timisoara
Beneficiar	S.C. SEDAKO GROUP S.R.L.
Proiectant general	S.C. RD SIGN S.R.L. Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14 arh. Negrișanu Răzvan
Studiu geotehnic:	S.C. GEOSOND S.R.L. Timișoara, Zona Bucovina bl. C11, ap. 9 ing. geol. Bogdan Valentin
Lucrări rutiere:	S.C. PATH'S ROUT S.R.L. Timișoara, Str. Emil Zola nr. 92 ing. Percec Dan
Lucrări edilitare – electrice și de telecomunicații:	LOMBREA A.-ELECTROTEHNIK I.I. Timișoara, str.Aleea Cascadei 1
Lucrări edilitare – rețele exterioare:	S.C. ACD Instal S.R.L. Timișoara, Str. Demetriade nr. 1/3 et. 2 Cam. 31 ing. Dumitru Duțu
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborării	NOIEMBRIE 2018



sc rdsign srl Timisoara, str. Vulturilor nr.14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 40/0722624862, e-mail: studio@rdsign.ro
Pr. nr. 225/ARM/18

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Proiectant general/ Urbanism arh. Negrișanu Daniela

arh. Negrișanu Razvan

arh. Șerbănoiu Roxana

arh. Izvernari Ramona



sc rdsign srl Timisoara, str. Vulturilor nr.14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 40/0722624862, e-mail: studio@rdsign.ro
Pr. nr. 225/ARM/18

BORDEROU

Piese scrise	Cerere Foaie de titlu Foaie de capăt Lista și semnăturile proiectanților Borderou Memoriu de specialitate Certificat de urbanism nr. 2756 din 06.07.2018 Plan de amplasament conform CF. Extras de carte funciară nr. 445648 Timișoara Extras de carte funciară nr. 445649 Timișoara Extras de carte funciară nr. 407988 Timișoara Extras de carte funciară nr. 445650 Timișoara Plan de încadrare în zonă Plan de situație	
Piese desenate	Plan de încadrare Situația existentă conform PUZ aprobat prin HCL 360/2008 Situația existentă Reglementări urbanistice Propunere mobilare Proprietate asupra terenurilor Siluete urbane	01.1.-A 01.2.-A 01.3.-A 02.1.-A 04-A 04.1.-A 05-A

Întocmit,
Arh. Negrișanu Daniela

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	PUZ – MODIFICARE PARȚIALĂ PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 360/29.07.2008
Beneficiar:	S.C. SEDA KO GROUP S.R.L strada Paul Chinezu nr. 2 dl. Viorel Buga
Proiectantul general:	S.C. RD SIGN S.R.L. Timișoara, str. Vulturilor nr.14
Studiu geotehnic:	S.C. GEOSOND S.R.L. Timișoara, Zona Bucovina bl. C11, ap. 9 ing. geol. Bogdan Valentin
Lucrări rutiere:	S.C. PATH'S ROUT S.R.L. Timișoara, Str. Emil Zola nr. 92 ing. Percec Dan
Lucrări edilitare – electrice și de telecomunicații:	LOMBREA A.-ELECTROTEHNIK I.I. Timișoara, str.Aleea Cascadei 1
Lucrări edilitare – rețele exterioare:	S.C. ACD Instal S.R.L. Timișoara, Str. Demetriade nr. 1/3 et. 2 Cam. 31 ing. Dumitru Duțu
Data elaborării:	Noiembrie 2018

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui PUZ pentru terenurile situate în Timișoara, strada Armoniei , CF nr. 445648, nr. cad. 445648, C.F. nr. 445649, nr. cad. 445649, C.F. nr. 407988, nr. cad. 407988, C.F. nr. 445650, nr. cad. 445650 Timisoara, în vederea realizării obiectivului “**Modificare parțială Puz aprobat prin HCL nr. 360/29.07.2008**”.

Prezentul PUZ prevede modificarea parțială a Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL. nr. 360 din 29.07.2008, cu referire la regimul de înălțime prevăzut pentru o zonă din partea nord- vestică a terenului. Condițiile de amplasament, de limită de implantare și accesibilitate pe teren rămân în aceeași formă stabilită prin PUZ-ul anterior. Indicatorii urbanistici sunt modificați, în paralel cu ridicarea regimului de înălțime, în partea nord-vestică propunându-se Dedensificarea terenului (POT și CUT mai mic decât cei prevăzuți în PUZ)

Prin prezentul PUZ se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul PUZ-ului consta în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Caracterul actual al zonei este de ansambluri de locuințe colective și funcțiuni complementare. Nu se propune o schimbare a caracterului actual al zonei.

Politicile Masterplan ale noului PUG, în curs de aprobare, se regăsesc în cadrul propunerilor pentru zona studiată și anume:

POLITICA 4 – Asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicare – program 1 – completare rețele de alimentare cu apă– program 2 – completare rețele de canalizare– program 3 –transport motorizat individual;

POLITICA 5 – Îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public – program 1 – creșterea calității spațiului public urban – program 2- creșterea calității rețelei de spații verzi .

POLITICA 8 – Asigurarea de servicii și facilități pentru comunitate.

1.3. SURSE DOCUMENTARE ȘI ANALITICE

1.3.1. Documentații urbanistice

Pentru întocmirea documentației s-au consultat documentațiile urbanistice valabile în zona studiată care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG/16 iulie 1996;
- Planul Urbanistic Zonal "Locuințe colective și funcțiuni complementare" aprobat prin HCL360/2008;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 219/19.06.2007 – PUD "Ansamblu locuințe colective și funcțiuni complementare";
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 430/30.07.2013 – PUZ "Locuințe colective și funcțiuni complementare";
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012;
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara.

1.3.2. Studii de fundamentare, documentații, avize elaborate concomitent cu PUZ

-Aviz de Oportunitate Primăria Timișoara nr. 51 din 04.10.2018

-Aviz Unic nr. 914 din data de 08 X 2018 emis pe baza avizelor tehnice de amplasament:

-Telekom nr. 2168, UR2018-014301/28.08.2018;

-Societatea de Transport Public Timișoara nr. UR2018-01-4301/06.09.2018

-Aquatim nr. 18677/06.09.2018 UR2018-014301

-Delgaz Grid nr. 4502,10/2/2018

-Enel Distribuție Banat nr. 232768257/13.09.2018

-Colterm nr. UR2018-014301/03.09.2018

-Aviz DSP Nr.18.402/886/C/01.10.2018

-Aviz de Principiu Mediu Urban și Gestiune Deșeuri nr. 1058/13.09.2018

-Aviz Tehnic Aquatim nr.61021/DT- ST/05.11.2018

1.3.3. Cadrul legislativ

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordin nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

Terenurile studiate în cadrul P.U.Z. se situează în partea de nord a Municipiului Timișoara, în intravilan și aparțin de UTR nr.22, conform Planului Urbanistic General.

Terenurile studiate în prezenta documentație fac parte dintr-o zonă cu funcțiune industrială, dar care a fost parțial reconvertită în baza unor documentații de urbanism. Aceasta zonă este situată de-a lungul Inelului IV de circulație, Str. Grigore Alexandrescu și este caracterizată prin dezvoltare preponderent rezidențială, cu funcțiuni complementare aferente și cu regim mare de înălțime.

Terenurile studiate au fost urbanizate în anul 2008 printr-un PUZ aprobat prin HCL nr. 360 din 29.07.2008 (PUZ asimilat în PUG aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 131/2017 și activat prin A.C. nr. 292 din 07.03.2018 și A.C. nr. 1038 din 03.08.2018)- zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare, regim de înălțime S+P+10E+Er, POT max de 40% pentru locuințe și POT max de 50% pentru funcțiuni complementare.

Pe terenurile învecinate s-au aprobat și parțial implementat următoarele documentații de urbanism:

Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 219/19.06.2007 – PUD “Ansamblu locuințe colective și funcțiuni complementare”, str. Grigore Alexandrescu (nr. cad. 2102/1/2/3, 2102/1/2/1), Timișoara;

Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 430/30.07.2013 – PUZ “Locuințe colective și funcțiuni complementare”, str. Marginii, nr. 2, Timișoara;

Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 88/01.03.2016 – PUZ “Parcelare teren și construire locuințe individuale”, str. Dr.Gr.T.Popa nr.22 (fosta str.Campina), Timișoara;

Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 268/02.06.2015 – PUZ “Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”, str. Armoniei, nr. 21 Timișoara;

Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 67/21.02.2017 – PUZ “Ansamblu locuințe colective și funcțiuni complementare”, str. Dr.Gr.T.Popa F.N.(C.F.411564) Timișoara;

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat în cadrul prezentei documentații se află în partea de nord a orașului Timișoara, fiind încadrat între Calea Aradului și Calea Lipovei. Situl este localizat la intersecția străzii Grigore Alexandrescu cu strada Armoniei, putând fi accesat de pe două artere principale, atât de pe Calea Aradului, cât și de pe Calea Lipovei.

Din punct de vedere juridic, proprietatea care face obiectul prezentei documentații este constituită din patru parcele, una este alocată viitoarelor construcții C.F. nr. 445648 Timișoara, având o suprafață de 14423 mp, iar celelalte trei, C.F. nr. 445649 Timișoara, C.F. nr. 445650 Timișoara și C.F. nr. 407988 Timișoara, au fost cedate de care S.C. Sedako Group S.R.L. pentru constituirea domeniului public aferent străzii Armonia, respectiv străzii Grigore Alexandrescu. Terenurile studiate sunt bordate la:

- Nord- strada Armoniei, zonă rezidențială mixtă (locuire unifamilială cu funcțiuni complementare) și “*Centrul de tranzit în regim de urgență*”
- Sud – teren identificat prin C.F. nr. 444629 Timișoara -ansamblu de locuințe colective, în regim de înălțime S+P+9+Er/ S+P+10+Er, parțial autorizate și parțial aflate în curs de autorizare
- Est – strada Grigore Alexandrescu
- Vest– teren identificat prin CF 407540, fiind zonă cu caracter industrial, cu funcțiuni parțiale de depozit materiale de construcții și hală industrială

Distantele de la limita de proprietate fata de cladirile vecine

- Nord : 18.44 m; 24,00 m
- Sud : 3.22 m
- Est: 28.82 m
- Vest: 0.00 m (hală industrială situată pe limita de proprietate); 3,61 m

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona Timișoarei se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, climă temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate prin:

- primăveri timpurii și capricioase
- veri uscate și lungi

- toamne lungi cu temperaturi relativ constante
- ierni blânde și scurte

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8°C
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale (T max. >30°C): 8 zile/an
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor: 660 mm/an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore/an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile/an
- număr mediu al zilelor cu brumă: 25 zile/an

Încadrarea în zona seismică, adâncime de îngheț, geomorfologie

- STAS 6648/2 – temperatura de calcul pentru vară:
Conform Stasului, zona Timișoara se găsește în zona cu grad de asigurare II: 26,4°C;
- SR 1907/1-97 – temperatura de calcul pentru iarnă:
Conform Stasului, zona Timișoara se găsește în zona cu grad de asigurare II: -15°C;
- STAS 10101/20-90 – viteza de calcul a vânturilor:
Conform Stasului, zona Timișoara se găsește în zona eoliană IV: 4m/sec.
- STAS 6054 -85 – adâncimea minimă de îngheț este 0,6-0,70 m.
Conform zonării seismice, amplasamentul este caracterizat de următorii parametri:
 $a_g = 0,16 g$; $T_c = 0,7 s$.
- Conform Studiului Geotehnic realizat de S.C. Geosond S.R.L., nr. proiect 4168/2017, la baza proiectării clădirii de locuințe colective cu funcțiuni complementare au stat următoarele condiții geotehnice:

Factori avuți în vedere	Încadrarea	Puncte
1. Condiții de teren	Terenuri medii	3
2. Apa subterană	Epuismente normale	2
3. Categoria de importanță a construcției	Normală	3
4. Vecinătăți	Fără riscuri	1
5. Zona seismică	$a_g = 0,20$; $T_c = 0,7s$	2

2.4. Fondul construit

Tesutul urban al zonei studiate este format din cladiri cu functiune locuire colectiva, cu sau fara functiuni complementare, cu regim de inaltime variind intre D+P+5E+Er si S+P+10E+Er si zone de locuire individuala pe strazile adiacente inelului IV, zone industriale dezafectate si foste zone industriale, actualmente reglementate prin P.U.Z.-uri in vederea construirii de locuinte colective si functiuni complementare.

- Conform PUZ "Locuințe colective și funcțiuni complementare" aprobat prin HCL360/2008 asimilat în PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017, terenurile se încadrează în zonă rezidențială cu clădiri mai mult de 6 niveluri propuse și funcțiuni complementare.
- Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, terenurile se încadrează în unitățile teritoriale de referință RiLc – Zonă industrială restructurabilă -locuințe colective și RIM- Zonă industrială restructurabilă -zonă mixtă.

Caracterul zonei

Parcela înscrisă în C.F. nr. 445648 Timișoara, având nr. cad. 445648 are o suprafață de 14.423 mp și reprezintă curți construcții în intravilan, așa cum rezultă din extrasele de carte funciară. Pe acest teren există în prezent clădiri care au făcut parte din fosta platformă industrială I.T.I.A. S.A. (Intreprinderea de Transporturi Internaționale), apoi a societății TRANSCOM S.A., clădiri actualmente parțial dezafectate. Numai una dintre construcții, cea cu funcțiunea de stație de întreținere 700 auto și o suprafață de 2356 mp este menționată în C.F. nr. 445648 Timișoara.

Urmând același demers de reconversie funcțională prin care au trecut majoritatea proprietăților private din proximitate, acest teren a fost urbanizat în anul 2008 printr-un PUZ aprobat prin HCL nr. 360 din 29.07.2008 (PUZ asimilat în PUG aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 131/2017 și activat prin A.C. nr. 292 din 07.03.2018). Ulterior, prin Autorizația de Demolare nr. 147 din 05.02.2018, a fost prevăzută desființarea clădirilor și platformelor existente pe teren, lucrare aflată în prezent în curs de execuție. Prin A.C. nr. 292 din 07.03.2018 și prin A.C. nr. 1039 din 03.08.2018 a fost autorizată construirea pe parcela înscrisă în C.F. nr. 445648 Timișoara, a cinci corpuri de clădire, aflate în curs de execuție, care reprezintă primele două etape de construire din cadrul unui ansamblu de locuințe colective și funcțiuni complementare.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, terenurile se încadrează în unitățile teritoriale de referință RiLc – Zonă industrială restructurabilă -locuințe colective și RIM- Zonă industrială restructurabilă -zonă mixtă.

2.5. Accesibilitate la căi de circulație

Terenul înscris în C.F. nr. 445648 Timișoara, care face obiectul prezentei documentații, este bine deservit de infrastructura rutieră și are acces din 2 străzi: Strada Armoniei și strada Grigore Alexandrescu (care va deveni inelul IV de circulație Timișoara). Aceste două străzi conectează terenul cu importante căi de circulație: Calea Aradului și Calea Lipovei.

2.6. Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

Terenurile care fac obiectul prezentei documentații, așa cum rezultă din C.F., au următoarea situație juridică:

- C.F. nr. 445648 Timișoara- S.C. SEDAKO GROUP S.R.L. cu interdicții convenționale de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, demolare, construire în favoarea Piraeus Bank Romania S.A. CIF: 7025592
- C.F. nr. 407988 Timișoara- Municipiul Timișoara, CIF 14756536, domeniu privat
- C.F. nr. 445649 Timișoara- Municipiul Timișoara, CIF 14756536, domeniu privat
- C.F. nr. 445650 Timișoara- Municipiul Timișoara, CIF 14756536, domeniu privat

Terenul înscris în C.F. nr. 445648 Timișoara este proprietate privată S.C. SEDAKO GROUP S.R.L., având acordul de la Piraeus Bank Romania S.A. cu nr. 582/13.09.2018 pentru inițierea proiectului "Modificare parțială PUZ aprobat prin HCL nr.360/29.07.2018". **Prezentul PUZ produce modificări strict pe proprietatea S.C.SEDAKO GROUP S.R.L.: C.F. nr. 445648 Timișoara, cu suprafața de 14423 mp.**

2.7. Echipare edilitară

În prezent, zona este deservită de utilități: apă și canal, curent electric, gaz, telefonie și rețea de televiziune prin cablu, toate existente pe Str. Armoniei.

Pe teren au existat o LEA 20kV (pe str. Armoniei), un post de transformare și Les20kV (ambele pe terenul care face obiectul documentației), care au avut restricții în ceea ce privește implantarea construcțiilor în proximitatea lor. Documentația tehnică

întocmită de Sedako Group S.R.L., autorizată prin A.C. nr. 229 din 22.02.2018, a vizat pe de o parte îngroparea LEA 20 kV existentă pe str. Armoniei și pe de altă parte mutarea Postului de transformare de pe terenul proprietate privată pe terenul devenit proprietate publică, aferent profilului stradal Armoniei.

2.8. Disfuncționalități

Fiind o zona recent construita, exista in mod inerent cateva disfunctionalitati la nivel urban:

- lipsa unei dotari corespunzatoare cu servicii;
- lipsa unor planuri corelate de dezvoltare urbana, care a generat un țesut urban pe alocuri neomogen;

2.9. Probleme de mediu

• RELAȚIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

În prezent, zona este dotată cu rețea de canalizare centralizată, respectiv rețea de distribuție a apei potabile, iar apele pluviale de pe întreaga zonă sunt preluate de canalizarea orașului.

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale în zona studiată sau în vecinătăți. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă – nu este cazul.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuire cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, este în continuă creștere.

• EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

• MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu e cazul.

• EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

• EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

2.10. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată, iar zona studiată este alocată funcțiunii rezidențiale, conform PUZ aprobat prin HCL nr. 360 din 29.07.2008.

Primăria Municipiului Timișoara, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbateră publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Conform prevederilor din PUG Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017 și PUZ aprobat prin HCL nr.360/29.07.2018- terenul se încadrează în zonă rezidențială cu funcțiuni complementare locuirii.
- Conform prevederilor Masterplanului, zona studiată se încadrează în Politica 6: Mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii, Programul 3 zone rezidențiale coerente obținute prin urbanizare.
- Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, terenurile se încadrează în unitățile teritoriale de referință RiLc – Zonă industrială restructurabilă -locuințe colective și RIM- Zonă industrială restructurabilă -zonă mixtă.
- Regimul de înălțime propus pentru terenul înscris în C.F. nr. 445648 Timișoara-proprietatea S.C.SEDA KO GROUP S.R.L. este de maxim S+P+8E+Er, cu un coeficient de utilizare al terenului (CUT) de max. 3, coroborat cu un procent de ocupare al terenului (POT) de max. 40%.

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-a ținut cont de următoarele:

- Armonizarea funcțiilor propuse cu prevederile Masterplanului și PUZ-ului aprobat prin HCL 360/29.07.2008.
- Respectarea prevederilor din Avizul de Oportunitate nr.51 din 04.10.2018.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Pe amplasament nu există elemente ale cadrului natural ce ar putea fi puse în valoare. Prin A.C. nr. 292 din 07.03.2018 și A.C. nr. 1039 din 03.08.2018 au fost asigurate zone verzi aferente primelor două etape de construire, iar prin planul urbanistic zonal nou propus se prevăd spații verzi amenajate care să asigure (pentru cele trei etape de construcție) un procent de cel puțin 15% din suprafața terenului.

Dezvoltare urbană

Terenurile se afla într-o poziție urbană privilegiată, deoarece se află la intersecția a două artere de circulație, strada Armoniei și Strada Grigore Alexandrescu care va deveni inelul IV de circulație Timișoara.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitățile teritoriale de referință RiLc – Zonă industrială restructurabilă -locuințe colective și RIM- Zonă industrială restructurabilă -zonă mixtă.

Terenul a fost urbanizat în anul 2008 printr-un PUZ aprobat prin HCL nr. 360 din 29.07.2008 (PUZ asimilat în PUG aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 131/2017) cu denumirea "Locuințe colective și funcțiuni complementare".

Prezenta documentație are ca obiect modificarea parțială a PUZ-ului aprobat prin HCL nr. 360 din 29.07.2008, vizând schimbarea regimului de înălțime pentru zona reglementată prin S+P+6E+Er. Motivul care stă la baza inițierii PUZ-ului este dedensificarea sitului, cu scopul generării de spații verzi și zone de loisir, curți cu caracter semiprivat, între volumele construite. Astfel, se propune reducerea procentului de ocupare a terenului de la 50% (cat era prevăzut în PUZ-ul inițial- pentru zona de locuințe și funcțiuni complementare), la 40%, coroborat cu reducerea coeficientului de utilizare al terenului (CUT) la maxim 3.

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-au ținut cont de următoarele:

- Retragerea în partea nord-vestică de minim 10m față de limitele laterală și posterioară de proprietate și cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor;
- Respectarea aliniamentului dinspre strada Armoniei, generat de corpul de clădire B, autorizat în prima etapă a proiectului, prin A.C. nr. 292 din 07.03.2018 printr-o retragere de 6 m față de limita de proprietate;

3.3. Modernizarea circulației

Respectând prevederile PUZ aprobat prin HCL nr. 360 din 29.07.2008, pentru o cat mai buna accesibilitate pe terenul studiat, în etapa 1 de construcție autorizată prin A.C. nr. 292 din 07.03.2018, respectiv prin documentația autorizată prin A.C. nr. 1039 din 03.08.2018 care vizează etapa 2 de construcție, s-a prevăzut realizarea unui drum interior cu profil de minim 12 m, care face legătura între strada Armoniei și strada Grigore Alexandrescu. Incinta este astfel deservită de două accese auto, de pe Str. Armoniei, respectiv Str. Grigore Alexandrescu și cu un drum interior de incintă, prin intermediul căruia se accesează parcajele de la nivelul solului și parcajul subteran. În cadrul prezentei documentații s-a ținut cont de lărgirea prospectului de la strada Armoniei, prevăzută înca din cadrul Puz-ului aprobat anterior, Puz aprobat prin HCL nr. 360 din 29.07.2008.

Accesul pietonal pe terenul studiat este asigurat prin trotuarele de pe strada Armoniei și strada Grigore Alexandrescu.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor asigura accese pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu conform reglementărilor în vigoare.

3.4. Zonificare funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea reglementată prin PUZ aprobat prin HCL nr. 360 din 29.07.2008 pentru zona studiată, „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, nu se modifică. Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor – Locuinte si functiuni complementare
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- zona verde.

Bilanț teritorial :	Situția existentă conf. PUZ aprobat prin HCL 360/2008 (mp)		Situția conf. A.C. nr. 292 din 07.03.2018 și A.C. nr. 1039 din 03.08.2018 (mp)		Situția propusă mp		
		%		%		%	
Teren studiat	15201	100 %	14 423	100 %	14 423	100 %	
Zona cai de circulație-drumuri	237	3.27 %	-	-	-	-	
Zona ocupată cu locuințe colective și funcțiuni complementare	6080/7600	max 40/50 %	2040.37	14,15 %	5769.20	40 %	
Zona spații verzi și zone de recreere	min 2500	min 10% min.2mp/locuitor	Zona spații verzi	1990.77	13,80 %	2163.45	15 %
			Locuri de joacă pentru copii (min. 1,3 mp/loc)	764.40	5,30 %		
Zona parcuri/ Circulații auto și pietonale - incinta	max 2150		Suprafața carosabil	1391.13	9,65 %	6490.35	45 %
			Suprafața parcaje	964.04	6,68 %		
			Suprafața alei pietonale	1670.78	11,58 %		
			Suprafața curți ventilare parcaj subteran	829.43	5,75 %		
			Suprafața amenajări exterioare	431	2,99 %		
			Teren neconstruit	4341.08	30,10 %		

	Situția existentă conf. PUZ aprobat prin HCL 360/2008	Situția conf. A.C. nr. 292 din 07.03.2018 și A.C. nr. 1039 din 03.08.2018 (mp)	Situția propusă
REGIM DE ÎNĂLȚIME	Corpuri A,B,C,D,E - existente: S+P+10E+Er S+P+8E+Er S+P+6E+Er	S+P+10E+Er S+P+8E+Er S+P+6E+3Er	Corpuri F,G,H-propuse: S+P+8E+Er
P.O.T. (procent de utilizare a terenului)	maxim 50%	17,14%	maxim 40%
C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului)	maxim 3.5	1,63	maxim 3
H cornișă		maxim 32,2 m	maxim 32 m

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Lucrările de branșament apă-canal au fost asigurate încă din primele două etape de implementare a construcțiilor, autorizate cu A.C. nr. 292 din 07.03.2018 și A.C. nr. 1039 din 03.08.2018, având ca și beneficiar pe S.C. SEDAKO GROUP S.R.L.

Conform avizului tehnic Aquatim privind asigurarea furnizării utilităților de apă și canal nr.61021/DT-ST/05.11.2018, se vor îndeplini următoarele condiții:

- Debitul de apă potabilă solicitat prin breviarul de calcul va fi asigurat de la rețeaua publică de apă potabilă prin intermediul unui branșament de apă ce va putea fi executat doar în baza unei documentații tehnice avizată de către Aquatim S.A. și a autorizației de construire emisă de către Primăria Timișoara;
- Evacuarea apelor uzate menajere la canalizarea publică se va realiza prin intermediul unui racord de canal ce va putea fi executat doar în baza unei documentații tehnice avizată de către Aquatim S.A. și a autorizației de construire emisă de către Primăria Timișoara;
- Aquatim S.A. nu asigură debitul și presiunea pentru incendiu;
- Se vor monta rezervoare tampon cu nivel liber și stații de pompare pentru asigurarea debitului și presiunii necesare;
- Apele meteorice de pe suprafața acoperișurilor, drumuri de acces a parcarilor și platforme exterioare se vor colecta într-un bazin de retenție urmând să fie deversate la rețeaua de canalizare la 30 minute de la terminarea intemperțiilor

prin intermediul unui cămin de liniștire amplasat înainte de căminul de racord; Se va monta separator de hidrocarburi pentru colectarea apelor meteorice de pe drumurile interioare și parcări. Pe conducta de refulare a apelor meteorice se va realiza un cămin echipat cu debimetru amplasat la limita de proprietate, debimetru care va rămâne în întreținerea beneficiarului. Nu se asigură preluarea apelor meteorice de la subsolul clădirilor.

Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și energie, sau în cazul realizării de soluții de echipare în sistem individual.

Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;

Toate rețelele stradale de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații se vor realiza subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a orașului;

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a orașului.

Lucrări necesare pentru asigurarea necesarului de alimentare cu apă potabilă

Alimentarea cu apă potabilă a locuințelor se va realiza de la rețeaua stradală existentă pe str. Armoniei, prin branșamente individuale de apă pentru fiecare corp de clădire în parte.

Rețeaua exterioară de distribuție a apei trebuie să asigure consumatorilor debitul maxim orar și sarcina hidrodinamică necesară. Rețelele exterioare de distribuție a apei cuprind:

- conducte principale de distribuție;
- conducte de serviciu care transportă apa de la conductele principale la punctele de branșamente;
- căminele de branșament, câte unul pentru fiecare clădire;
- rețeaua de apă rece în incintă;
- stație de hidrofor, câte unul pentru fiecare clădire ;
- rezervor tampon apă rece potabilă, câte unul pentru fiecare clădire.

Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă (apă rece, apă caldă de consum) s-a obținut de la furnizorul local avizul de principiu.

Îmbunătățire și/sau extinderi ale rețelei de canalizare pt. preluarea apelor uzate

Evacuarea apelor pluviale se va face diferențiat, în funcție de proveniența lor:

- Canalizarea apelor uzate menajere și pluviale aferente corpurilor F, G și H se va face la rețeaua stradală existentă pe str. Armoniei, prin racorduri individuale.
- Apele pluviale aferente zonelor de parcare și drumului auto de la parter- peste placa de beton, posibil infestate cu produse petroliere, se vor evacua gravitațional spre separatorul de hidrocarburi (SH) din incinta. Se propune un separator de hidrocarburi (SH), $q=30$ l/sec, amplasat în partea nord- vestică a terenului.
- Apele pluviale aferente zonelor înierbate și aleilor pietonale de la parter- peste placa de beton (ape pluviale convențional curate), se vor evacua gravitațional

în canalul pluvial din incinta.

- Toate apele pluviale de pe platformele exterioare, parcaje și curțile de lumină, care respecta prevederile NTPA 002/2002, se descarcă în rețeaua de canalizare stradală prin intermediul unui bazin de retenție (BR), Vutil=85 mc, dimensionat la T=30 minute. Golirea bazinului de retenție în rețeaua publică de canalizare se va face controlat, la 30 de minute după terminarea ploii, cu pompe de drenaj.
- Apele pluviale, strict aferente învelitorii clădirilor se vor evacua gravitațional în căminele de racord (CR), fără a fi trecute prin bazinul de retenție.
- Apele pluviale aferente curților de lumină și pardoselilor de la subsol (parcaj)- se vor evacua gravitațional într-un cămin de pompare (CP), după care se vor pompa în canalul din incintă.

INSTALATII DE CANALIZARE APE PLUVIALE IN EXTERIORUL CLADIRII- ANSAMBLU CORPURI F,G,H

A. INSTALATII DE CANALIZARE APE PLUVIALE - zone curti de lumina, rampa acces la parcare subterana SUBSOL (ape pluviale posibil infestate cu produse petroliere)

Debitul de calcul rezultat :

$$q_{pluvial} = S \times \Phi \times I \rightarrow q_{pluvial 1} = 3,60 \text{ l/sec } (= 12,96 \text{ mc/h})$$

- S - suprafața de calcul (250 mp);
- Φ - coeficient de scurgere aferent suprafeței (= 0,90);
- I - intensitatea ploii de calcul (160 l/s.ha – în funcție de frecvența ploii și de durata de calcul a ploii, conform STAS 9470)

Apele pluviale aferente curților de lumină și pardoselilor de la subsol (parcaj) cota - 3,37, se vor evacua gravitațional într-un cămin pompare (CP) , după care se vor pompa în canalul din incinta; Echipare cămin pompare ape pluviale : sistem 2 POMPE (1A+1R);Q= 15 mc/h; H=8mCA - funcționare controlată prin senzori de nivel;

B. INSTALATII DE CANALIZARE APE PLUVIALE - zone parcare + drum auto PARTER - peste placa de beton (ape pluviale posibil infestate cu produse petroliere)

Debitul de calcul rezultat :

$$q_{pluvial} = S \times \Phi \times I \rightarrow q_{pluvial 2} = 24,48 \text{ l/sec } (= 88,12 \text{ mc/h})$$

- S - suprafața de calcul (1700 mp);
- Φ - coeficient de scurgere aferent suprafeței (= 0,90);
- I - intensitatea ploii de calcul (160 l/s.ha – în funcție de frecvența ploii și de durata de calcul a ploii, conform STAS 9470)

C. INSTALATII DE CANALIZARE APE PLUVIALE - zone inierbate + alei pietonale PARTER - peste placa de beton (ape pluviale conventional curate - curte interioara)

Debitul de calcul rezultat :

Debitul de calcul rezultat :

$$q_{pluvial} = S \times \Phi \times I \rightarrow q_{pluvial 3} = 19,04 \text{ l/sec } (= 68,54 \text{ mc/h})$$

- S - suprafața de calcul (cca. 1400 mp);
- Φ - coeficient de scurgere aferent suprafeței (= 0,85 – zone inierbate - peste placa de beton);

- *I* - intensitatea ploii de calcul (160 l/s.ha – in functie de frecventa ploii si de durata de calcul a ploii, conform STAS 9470)

D. SEPARATOR DE HIDROCARBURI

- Nota: conform dispozitiilor S.C. AQUATIM SA, evacuarea la canalizarea stradala a apelor pluviale, trebuie sa respecte prevederile NTPA 002.
- Se va monta un SEPARATOR DE HIDROCARBURI, pentru apele pluviale posibil infestate cu produse petroliere, debit separator $q=30$ l/sec., în partea NV a terenului, în proximitatea străzii Armoniei.

E. DIMENSIONAREA BAZINULUI RETENTIE APE PLUVIALE

- Evacuarea la canalizarea stradala a apelor pluviale, care respecta prevederile NTPA 002, se va face prin bazin de retentie, dimensionat la $T = 30$ minute.
-
- $q_{pluvial\ total} = 47,12$ l/sec. = $169,32$ mc/h
- timp de acumulare de la inceperea ploii $T = 30$ minute, dupa care deversarea se face prin preaplin la reseaua de canalizare
- **→ volum util $V = 84,81$ mc (rotund 85 mc)**
-
- Golirea bazinului, dupa ploaia torentiala, se va face prin pompa de drenaj cu plutitor electric;
- Echipare bazin retentie : 2 pompe submersibile pentru canalizare (ape " conventional curate") => Sistem 2 POMPE (1A+1R); $Q = 15$ mc/h; $H = 6$ mCA - functionare controlata prin senzori de nivel;

In functie de conditiile din Avizul Tehnic AQUATIM, se va contoriza apa pluviala de pe platformele exterioare si /sau curti de lumina. In acest sens, se propune montarea unui contor - debitmetru electromagnetice, pe conducta de evacuare a pompelor din bazinul de retentie (BR). => Debitmetru electromagnetice: DN 50, $Q_n = 15$ mc/h, $v = 1,8$ m/sec.

Alimentarea cu energie electrică

Situația existentă

Pe teren au existat o LEA 20kV (pe str. Armoniei), un post de transformare și Les20kV (ambele pe terenul care face obiectul documentației), care au avut restricții în ceea ce privește implantarea construcțiilor în proximitatea lor. Documentația tehnică întocmită de Sedako Group S.R.L., autorizată prin A.C. nr. 229 din 22.02.2018, a vizat pe de o parte îngroparea LEA 20 kV existentă pe str. Armoniei și pe de altă parte mutarea Postului de transformare de pe terenul proprietate privată pe terenul devenit proprietate publică, aferent profilului stradal Armoniei.

Conform Avizului de Amplasament Nr. 232768257 din 13.09.2018, emis de E-distribuție Banat S.A., se va respecta distanța de 0,6 m față de traseul cablurilor electrice existente , în care este interzisă executarea oricărei construcții sau amenajări. Se va respecta distanța de apropiere față de PT existent de 3m față de latura cu acces în post și 1,5 m față de latura cu ferestre de ventilație.

Situația propusă

În lungul trotuarelor propuse se va realiza o rețea electrică subterana pentru racordarea consumatorilor ce vor apărea în zona studiată.

Puterea instalata estimata pentru viitorii consumatori este $P_i=1476$ kW, iar puterea simultana maxim absorbita estimata este $P_{sim,max,abs.}=590$ kW .

Puterea instalata estimata pentru realizarea iluminatului public este $P_i=15 \times 50W = 7,5$ kW, iar puterea simultana maxim absorbita estimata este $P_{sim,max,abs.} = 15 \times 10 W = 7,5$ kW.

Puterea instalata estimata totala (locuinte+sevicii edilitare+iluminat public) este $P_i=1494$ kW, iar puterea simultana maxim absorbita estimata este $P_{sim,max,abs.} = 597$ kW.

Se propune realizarea de bransamente in cablu subteran.

Operatorul de distributie va decide solutia de alimentare cu energie electrica pentru fiecare loc de consum in parte.

La fazele urmatoare si anume Certificat de Urbanism si Autorizatie de Construire pentru lucrarile propriu-zise se va obtine avizul definitiv cu solutia alimentarii cu energie electrica care va cuprinde toate detaliile de executie necesare constructorului precum si avizele de gospodarie subterana pentru retelele edilitare din zona.

Iluminat public

Situatia existentă

In momentul actual, doar pe strada Armoniei exista iluminat public.

Situatia propusa

Se propune amplasarea de stalpi metalici din OLZn cu inaltimea de 4m, capabili sa reziste la lovituri de trăsnet, echipati cu corpuri de iluminat cu sursa LED de 50W sau cu sursa cu halogenuri metalice de 70W. Stalpii vor fi prevazuti cu tablou electric inglobat in corpul stalpului si vor fi legati la priza de pamant. Alimentarea stalpilor de iluminat se va realiza in cablu pozat ingropat in sapatura predominant in zona verde.

Comanda iluminatului public se va realiza de la punctele de aprindere din posturile de transformare propuse.

La fazele urmatoare si anume Certificat de Urbanism si Autorizatie de Construire pentru lucrarile propriu-zise se va obtine avizul definitiv cu solutia alimentarii cu energie electrica a iluminatului public care va cuprinde toate detaliile de executie necesare constructorului precum si avizele de gospodarie subterana pentru retelele edilitare din zona.

Canalizatie telecomunicatii

Situatia existentă

In momentul actual, in zona studiată nu exista retea de telecomunicatii, ci doar adiacent.

Situatia propusa

In lungul trotuarelor propuse se va realiza o canalizatie de telecomunicatii. Datorita multitudinii de operatori ce pot furniza servicii de telecomunicatii si pentru asigurarea flexibilitatii in alegerea furnizorului, se va realiza o canalizatie Tc subterana cu 2 tuburi PVC-M D90mm, fara pozarea cablurilor de fibra optica. Echipamentele active, pasive si cablurile de telecomunicatii vor fi procurate si montate de catre furnizorii de servicii agreati.

Fiecare parcela va beneficia de bransament de telecomunicatii.

La fazele urmatoare si anume Certificat de Urbanism si Autorizatie de Construire pentru lucrarile propriu-zise se va obtine avizul definitiv cu solutia de racordare si bransament pentru retelele de telecomunicatii care va cuprinde toate detaliile de executie necesare constructorului precum si avizele de gospodarie subterana pentru retelele edilitare din zona.

3.6. Imbunatatarea calitatii spatiului urban

Soluția propusă se armonizează cu prevederile din Masterplan. Implementarea soluției presupune asigurarea accesibilității pietonilor, bicicletelor și majoritatea categoriilor de trafic motorizat. Vor fi amenajate parcele cu caracter de zonă verde, zonă de locuire – iar la parter având servicii publice și parcaje. Cele două blocuri propuse în anexa de mobilitate – vor avea acces la spații de joacă pentru copii și spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor proprii și pentru vizitatori.

3.7. Îmbunătățirea mediului de viață urban

Conform studiilor și memoriului de specialitate, amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în zone sigure, pe terenuri salubre. Terenurile nu prezintă risc de alunecări de teren, inundații sau avalanșe.

În conformitate cu memoriul de specialitate, alimentarea cu apă potabilă se va face în conformitate cu normele legale în vigoare.

Colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere și a apelor meteorice se va realiza printr-un sistem de canalizare, conform proiectului de specialitate.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va realiza astfel încât însorirea acestora și a clădirilor învecinate va avea o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă pentru încăperile de locuit.

În cadrul fiecărei parcele destinate amplasării clădirilor de locuințe se asigură platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, spații de joacă pentru copii, spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zonă, respectând prevederile capitolului I al OMS nr. 119/2014, articolele 3, 4.

Se vor respecta prevederile OMS nr. 119/2014, capitolul 1- norme de igiena referitoare la zonele de locuit.

4. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITAȚII PUBLICE LOCALE

4.1. Costuri suportate de investitori

Menționăm faptul că modificarea parțială a PUZ-ului nu implică investiții suplimentare legate de mișcarea terenurilor, lucrările de drumuri, lucrările hidraulice, respectiv lucrările electrice, acestea fiind asigurate încă din primele două etape de implementare a construcțiilor, autorizate cu A.C. 292 din 07.03.2018 și A.C. 1039 din 03.08.2018.

Investitorii vor suporta următoarele costuri:

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse.
- costurile legate de lucrările de cadastru și mișcarea terenurilor.
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare.
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea și edificarea viitoarelor construcții.
- costurile legate de bransamentele edilitare.
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele deținute.
- costurile racordurilor auto la stradă nou propusă.
- Toate costurile legate de edificarea construcțiilor.

4.2. Costuri ce cad în sarcina autorităților publice locale.

Nu este cazul.

5. CONCLUZII

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în

- vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
 - rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

Întocmit,
Arh. Daniela Negrișanu

Specialist RUR
Arh. Răzvan Negrișanu